

## CONGRESO MUNDIAL DE DERECHO AGRARIO POZNAN, 18-21 SEPTIEMBRE 2018

### “Nuevos retos en materia de arrendamientos rústicos: especial estudio de la legislación española desde la perspectiva de la competitividad de la agricultura”

Cuando se habla de competitividad por los expertos, se hace referencia a un fenómeno multifactorial que va cambiando a lo largo del tiempo y del contexto objeto de medición. Durante muchos años, este término se ha asociado a factores estrictamente econocimicistas, tales como el aumento de la eficiencia, el incremento de la productividad, la reducción de costes o la capacidad de competencia de un país. No obstante, a medida que hemos ido avanzando, estos términos comienzan a mezclarse cada vez más con otros no tan económicos, como puedan ser la conciencia ambiental o la evitación del llamado despoblamiento rural, tratando de lograr un equilibrio entre lo económico y lo social.

Ciertamente, la mejora de la competitividad de la agricultura, y del sector agrario en general, no es una preocupación reciente, ni tampoco un propósito exclusivo de unos pocos países. Se trata de un desafío a nivel mundial, que requiere de la adopción de estrategias y políticas integrales que permitan alcanzar tal objetivo.

Si nos centramos en las políticas europeas de los últimos años, observamos cómo en ellas se ha seguido insistiendo en la necesidad de mejorar la competitividad del sector. En el marco de la Estrategia Europa 2020 se han dictado diferentes reglamentos comunitarios, que incluyen entre sus principios rectores mejorar la viabilidad de las explotaciones y la competitividad de todos los tipos de agricultura; objetivo que vuelve a ser incluido en las nuevas propuestas de la PAC post-2020, junto a otros como, el desarrollo sostenible o la mejora de la posición del productor en la cadena alimentaria.

Cabe citar como ejemplo, el **Reglamento (UE) núm. 1305/2013** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre, relativo a la **ayuda al desarrollo rural** a través de los fondos FEADER, en el cual no faltan referencias a la modernización de las explotaciones agrarias, a la mejora de la transferencia de conocimientos e innovación, a la formación del agricultor o la necesidad de garantizar la renovación generacional, como aspectos clave en la mejora de la competitividad.

El cumplimiento de tales objetivos requiere a su vez que los legisladores nacionales establezcan, en todas las áreas del derecho implicadas, mecanismos jurídicos suficientes para su consecución.

En el caso de España, son numerosas las estrategias utilizadas por el legislador para favorecer la competitividad. En cumplimiento de la normativa comunitaria, se han elaborado diferentes planes o programas de actuación para el desarrollo del sector.

Es el caso del Programa Nacional de Desarrollo Rural (2014-2020), actualmente en vigor, que apuesta por el aumento de la competitividad, a través de la mejora de la calidad de los productos, el impulso de las TICS, el favorecimiento de la instalación de jóvenes agricultores o el redimensionamiento de las entidades asociativas.

Si nos centramos en concreto en las distintas formas de acceso a la tierra y, en especial, en el régimen de arrendamientos rústicos, el legislador español se ha preocupado de mejorar la viabilidad de las explotaciones agrarias y su competitividad, potenciando una mejora estructural a partir de la movilidad de la tierra.

El contrato de arrendamiento rústico, tal y como aparece configurado en el derecho español (actualmente, como un contrato de cesión temporal de una o varias fincas o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a cambio de una renta), no es un mero *contrato de cambio*, sino que a lo largo de los años se ha convertido en un claro *instrumento de reforma agraria*, que trata de atender las necesidades económicas, sociales y territoriales imperantes en cada momento.

En el caso de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003, tanto en su redacción inicial como en su versión reformada de 2005, se fija como objetivo prioritario mejorar la competitividad del sector, a partir de una política de liberalización, destinada a fomentar la movilidad de la tierra, para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables. La diferencia entre una y otra regulación reside únicamente en las distintas estrategias que se han utilizado para alcanzar tal objetivo.

Entre los aspectos de esta Ley que pueden considerarse favorables a la competitividad, son dignos de mención por su relevancia: 1. La fijación de un plazo mínimo de duración del contrato, 2. Las exigencias de la Ley para ser arrendatario, 3. La regulación en materia de mejoras.

Si bien estas cuestiones analizadas muestran políticas favorables a la competitividad de la agricultura, existen otros aspectos en la Ley que suponen un claro freno.

Es el caso de las limitaciones a la extensión de las explotaciones agrarias en manos de un único arrendatario, lo cual puede resultar interesante a efectos de movilidad de la tierra, si bien no lo es tanto desde la perspectiva del redimensionamiento de las superficies cultivadas, lo que supone un problema para el agricultor cuya explotación va creciendo; las políticas de renovación generacional, centradas únicamente en priorizar al joven agricultor en la sucesión de la explotación, y de existir varios, el más antiguo; sin atender a otros criterios como pueda ser las posibilidades ciertas de hacerse cargo de la explotación; o también el retorno de los derechos de adquisición preferente, poco justificado si tenemos en cuenta la brevedad del plazo de duración mínima de estos contratos, el amplio margen que se deja a la autonomía de la voluntad respecto a su duración, y las facilidades que otorga la Ley para la no renovación de los contratos por voluntad unilateral de la partes a partir de determinado momento. No parece adecuado, por tanto, su mantenimiento, al no existir una vinculación tan fuerte entre finca arrendada y arrendatario que justifique las restricciones a la libertad de disposición del arrendador. Esta limitación no favorece en nada al agricultor profesional (único que puede ejercitarlos), que podría verse desplazado de este régimen de contratación en

favor del agricultor no profesional, con tal de no ver el propietario de la finca limitadas sus facultades de disposición.

En definitiva, si bien puede afirmarse en términos generales que el régimen jurídico de los contratos de arrendamiento rústico contenido en la LAR española resulta favorable a la competitividad, parece conveniente modificar aquellos aspectos de la Ley que constituyen un claro freno. Y ello con independencia de que puedan introducirse algunas otras mejoras en este sentido, como pueda ser el hecho de priorizar a la mujer rural para el caso de sucesión en la explotación o la conveniencia de introducir el principio de libertad de forma para estos contratos.